



房地产行业周报：金九不金销售景气度加速回落 上海终止部分两集中地块出让



报告摘要:

市场表现: 上周申万房地产板块收于 3384.21 点, 累计下跌 0.30%, 同期上证综指累计上涨 0.67%, 深证成指累计上涨 0.73%, 沪深 300 累计上涨 1.31%; 横向对比, 板块表现位于下游。

公司动态: 招商蛇口: 9 月, 公司实现合约销售额 233.29 亿元 (同比 -21.72%), 合约销售面积 98.86 万方 (同比-9.67%)。

行业新闻: 9 月 29 日, 央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会, 会议要求, 金融机构要按照法治化、市场化原则, 配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展, 维护住房消费者合法权益。

土地市场: 9 月 27 日-10 月 3 日, 全国百城合计成交土地建面 516 万方, 环比-70.9%, 同比-84.4%; 楼面价 13770 元/平, 环比+114.7%, 同比+306.6%; 溢价率为 11.6%, 环比上周走阔 10.9%, 同比收窄 1.0%。

成交市场: 10 月 1 日-10 月 7 日, 新房成交面积 110 万方, 环比-70.5%, 同比-2.0%, 年初至今累计成交面积 14244 万方, 同比+8.1%, 其中一线城市上周成交面积 45 万方, 环比-53.9%, 同比+74.6%。

推盘去化: 10 月 1 日-10 月 7 日, 15 城商品房推盘面积为 51 万方, 环比-93.0%, 同比-40.4%; 去化周期为 19.3 月, 相比上周+0.6; 批售比 (移动平均 3 月) 为 1.43, 相比上周+0.04, 相比去年+0.09。

重点事件点评: 克而瑞发布 9 月百强房企销售数据, 百强房企 9 月单

月权益销售金额 5983 亿元，同比-36.28%，金九不金。我们认为需求侧房贷利率提高及按揭额度受限，二手房成交周期延长使得居民部门资金受限，供给侧企业能力不足（8 月单月新开工为-16.8%，21 年至今新开工累计下滑 3.2%，土地市场成交规模收缩，21 年至今土地购置面积累计下滑 10.2%）是造成销售市场景气度回落的主要原因。值得关注的是，在行业景气度下行阶段，房企的经营策略已然发生变化，此前多数房企选择加快推盘、加速回款来实现三道红线达标，但在销售承压的阶段，选择审慎推盘、收缩投资或将成为房企的战略转折方向，达标三道红线变得更为困难。当下，应当关注财务稳健的绿档房企，在销售景气度向下时有望放大其相对优势。

投资建议：近期，央行于国庆节前的单周内两度发声“两维护”，释放结构性宽信用信号；哈尔滨出台“楼市十六条”维护楼市平稳发展，表明地方政府应对楼市景气度加速下行的积极态度。9 月以来，苏州、杭州、成都、重庆等热门二线城市集中供地先后遇冷，流拍率较首批次有明显上升，其背后原因主要系销售去化预期回落导致房企拿地意愿不足，资金面持续趋紧导致拿地能力受限，两者叠加影响下房企投资意愿跌至谷底，国企及地方国企成为当下拿地的主要力量。我们认为若地产基本面数据及宏观经济下行持续超预期，政策或将迎来结构化宽松可能性，发力点可能在流动性和行业信用的修复上，稳健绿档房企或将率先受益，我们推荐投融资方面具备优势的头部绿档房企，推荐万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、新城控股、龙湖集团、旭辉控股集团、华润置地、中国海外发展。

风险提示：行业资金面超预期收紧；市场表现超预期下行

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27502

